

EXPERT INFO

N°3 - mai 2008

C.E.A.C.E

Chambre des Experts Agréés  
Communauté Européenne

Expertise - Compétence - Honorabilité

LA VIE DE L'EXPERT

Etude technique :  
évaluation des tréfonds

Pratique de l'expertise :  
1<sup>er</sup> expériences judiciaires

Expertise en Europe :  
« DPE » belge  
Actualités européennes

Infos juridiques

Formation Edilaix

Bloc-notes  
observatoire de l'immobilier

Indicateurs

Annonces

COMMISSION PUBLICATION

Secrétariat C.E.A.C.E.  
Présidente Liliane ESTEVE  
2, av. Julien  
63000 Clermont-Ferrand  
[ceace-expert@orange.fr](mailto:ceace-expert@orange.fr)

Rédacteur en Chef  
Nathalie VAUCHERET  
[nvaucheret@aol.com](mailto:nvaucheret@aol.com)

Conseiller :  
Christian TESSE  
[contact@tesse-expertise-batiment.com](mailto:contact@tesse-expertise-batiment.com)

# La Vie de la Chambre

## EDITO

### Mot de la Présidente

Notre Chambre progresse dans son développement. Après la signature d'une convention avec la S.N.I.P.F., celle avec la C.N.A.M.O.M.E. a été réalisée le 7 mars dernier à Marseille.

Nous sommes en cours d'inscription auprès de la D.R.T.F.P. pour donner des cours de formation judiciaire et techniques du bâtiment.

Courant avril, les dernières démarches d'inscription, auprès du Secrétariat de la Commission Européenne, seront effectuées.

Notre Assemblée Générale, cette année, va se tenir à Monaco du 29 mai au 1er juin. Nous espérons que de nombreux Confrères feront le déplacement sur le Rocher avec leur conjointe ou conjoint.

Notre 3e Conseil d'Administration se tiendra fin septembre à Strasbourg, lors du Salon de la Maîtrise d'Oeuvre organisé pour le

Congrès de la C.N.A.M.O.M.E., les 25-26-27 septembre. Une salle au Parlement Européen sera retenue sous l'égide de la CEACE où un apéritif dînatoire sera organisé avec des Parlementaires Européens (nous comptons sur la présence de bon nombre de Membres).

C'est en multipliant ces manifestations que nous nous ferons mieux connaître à l'échelon de l'Europe.

De tout cela je suis heureuse de vous informer.

Votre Présidente, Liliane ESTEVE



### Réflexions du Secrétaire Général

À la veille de notre Assemblée Générale de 2008, je me dois de faire le point de l'année écoulée, tout au moins dans ses grandes lignes. Ces neuf derniers mois nous ont permis de consolider notre chambre en poursuivant la ligne de conduite que nous nous étions fixées lors de l'A.G. de 2006 et confirmée au Luxembourg en 2007.

L'avancée vers les instances internationales est lente, mais continue ; elle mobilise particulièrement notre Présidente et se traduit par des contacts réguliers et des engagements qui, bien que verbaux pour la plupart, ne nous permettent pas moins d'être confiants dans l'avenir.

Nos effectifs sont en progression constante et, à ce jour, nous comptons 142 membres ; le recrutement est de qualité ainsi que vous pourrez en juger avec la présentation des impétrants, et la cérémonie de remise des diplômes, lors de la clôture de notre congrès de mai.

La formation à Lille se poursuit sous la houlette de Christian TESSE, actuellement quatre stagiaires bénéficient d'un DUEJ de formation à l'expertise Judiciaire ; de toute évidence ils rejoindront nos rangs d'ici la fin du mois de mai. Une douzaine de personnes

sont en passe de suivre cette formation à la rentrée de septembre. Il y a là un creuset non négligeable d'experts dans lequel il nous faudra puiser dans le futur. L'année à venir devrait nous permettre de relancer la formation aux techniques de l'expertise judiciaire en interne, voire d'obtenir un certificat de formateur et ceci grâce à l'un de nos nouveaux membres, par ailleurs Professeur de Droit des Universités d'Auvergne ; mais je ne vous en dirai pas plus aujourd'hui, réservant les présentations pour nos rencontres de mai.

Le recrutement à l'étranger demeure l'une de nos préoccupations majeures ; l'entrée dans nos rangs du délégué National Italien de la S.N.I.P.F. devrait nous permettre d'établir de fructueuses relations avec l'Italie.

Soyez nombreux à honorer de votre présence notre future Assemblée Générale, c'est aussi de contacts et d'amitiés que nous avons besoins pour être et devenir.



Daniel BARBIER,  
Secrétaire Général



"A quelles sont jolies les F... CEACE"

Enrico MACIAS nous a fait l'honneur de nous rendre visite lors de notre dernier CA du 25 janvier à PARIS pour nous assurer de son soutien dans notre démarche avec le Ministère du Logement en vue de la signature d'une Charte concernant les logements sociaux



Notre Présidente présente à Enrico MACIAS notre Secrétaire Général, Daniel BARBIER, sous l'oeil bienveillant de notre 1<sup>er</sup> Vice-Président, André JOURNOUD

# ADMISSIONS

## Membres admis au CA du 12/10/2007

### Membres Agréés :

LORENZI Laurent	Expert Agricole Foncier et Immobilier
NORMAND Philippe	Expert en marchandises transportées
TACNET André	Expert immobilier - Consultant
VAUCHERET Eric	Expert en bâtiment et Architecture

### Membre Adhérent :

BELISSA Stéphane	Diagnostiqueur – Expert Immobilier
------------------	------------------------------------

## Nouveaux Membres admis :

### Membres Agréés :

AIGUIER Francis	Ingénieur - Expert Bâtiment
AUCLAIR Pierre	Expert Marketing
COUTEAU Yves	Expert - Ingénieur bâtiment génie civil - Exp. Cour de Cassation
DOUSSET Yves	Expert conseil arbitre (1er Vice-Président de l'OI - VP d'OMECA à l'ONU Pt fondateur du CFPAR de la CA de RIOM)
ECREPONT Emmanuel	Expert – Diagnostiqueur Immobilier
MASSON Loïc	Expert Ingénieur radioprotection
VOLPELIERE Alain	Expert Télécommunications et Systèmes d'informations
ZAMPROTTA Luigi	Expert informatique (SNIPF Italie)

### Membres Stagiaires :

CHARRUT Elise	Expert en sécurité incendie
ECREPONT Olivier	Expert - Diagnostiqueur Immobilier

# NOMINATIONS

Notre confrère Claude BARNICHE a été nommé Expert près la Cour d'Appel de Metz pour les litiges : matériel, bris de machines, installations industrielles, VRD.

Nous rappelons à cette occasion qu'il a été nommé expert l'année de l'obtention du Diplôme Universitaire d'Expertise Judiciaire à la Faculté Libre de Droit de Lille.



Notre Vice-Président et Trésorier Jean-Pierre MIRALLES vient d'être nommé formateur chez SOCOTEC en ce qui concerne les diagnostics immobiliers.

*Nous présentons, à nos 2 Confrères,  
nos très chaleureuses et confraternelles félicitations.*

# Rédaction

Réservée, timide ou en quête d'une solide amitié, pas toujours très souriante quand elle ne connaît pas,

Et pourtant, Nathalie Vaucheret, qui est devenue notre Rédactrice en chef, est une femme super sympa, enclin à un sens d'humanisme extraordinaire caché par cette chevelure brune et le regard noir, mais comment pourrait-il en être autrement lorsque l'on sait qu'elle aime autant les animaux, l'être humain n'est-il pas le pire animal que la nature porte et c'est ainsi qu'elle est à son écoute, attentive, discrète et portée de bons services.

Patiente, sachant aussi ravalé son savoir pour éviter les conflits, ce n'était pas une tâche facile que d'accepter de prendre la responsabilité de rédaction de notre revue, et pourtant le constat a été édifiant et sans commentaire.

Notre revue est une belle réussite qu'il faut poursuivre et sans cesse améliorer.

Bravo Nathalie,  
Et félicitations pour ta nomination d'adjointe attachée à l'urbanisme dans ta Commune.



## Commission Admission :

Celle-ci s'est penchée en l'espace de 2 mois sur plus de 20 demandes d'admission. Les 4 Membres de cette Commission ont pris un rythme régulier et une attention soutenue pour examiner les dossiers.

## Commission Informatique :

Elle est actuellement pourvu de 2 Membres très actifs, Bruno DELAHODDE et Bernard SENDRA, qui ont effectué dernièrement un déplacement à CLERMONT-FERRAND, pour s'entretenir avec le Webmaster, en vue d'améliorer notre Site, pour qu'il soit plus performant.

## Commission Publication :

Notre Rédactrice en chef souhaiterait avoir des Membres dans sa Commission qui disposent davantage de temps libre pour la soutenir dans la rédaction de notre revue.

## Commission Trésorerie :

Nous attendons la prochaine Assemblée pour juger l'efficacité et les résultats de ses Membres. Toutefois, soyez rassurés, notre Trésorerie se porte bien, c'est la première fois que la Chambre prend une participation dans les frais de l'Assemblée Générale.

# LES RÉGIONS

## Région Nord – Pas de Calais

### Les ch'tis de la C.E.A.C.E.

Décidemment aussi sympathiques que dans le film, nos Ch'tis méritaient encore une fois d'être à l'honneur. Après le flop de la réunion sudiste (Languedoc-Roussillon), où notre Présidente ainsi que notre rédactrice en chef se sont rendues, pour ainsi dire les seuls experts présents parmi la vingtaine de conviés, les nordistes, eux, ne se sont pas fait prier pour se retrouver.

Traditionnellement, la réunion du nord regroupe les membres de la C.E.A.C.E. et de la C.N.E.I. Toujours présente, notre Présidente avait fait l'honneur de sa présence, et la Région Nord en profite pour la remercier. Une quarantaine de personnes étaient tout de même présentes.

Le délégué du nord, Bernard FRANCOIS, a présenté l'activité de la C.E.A.C.E. ainsi que les nouveaux membres.

Nous rappelons à cette occasion que notre Présidente, accompagnée de Jean-Pierre MIRALLES trésorier ainsi que Christian TESSE, venaient d'être reçus par

le Doyen de la Faculté Libre de Droit de Lille, Alexis MASSART. Des études sont en cours de réalisation pour élaborer un programme formation continue en expertise judiciaire, obligatoire tous les deux ans depuis la réforme du statut de l'expert judiciaire en 2004.

Enfin et surtout, l'équipe a abordé le côté festif, très important dans le « chnord ». Au programme : apéro, diner, galettes des rois avec deux rois et reines, petits cadeaux de la part de notre trésorier (calendrier) et pralines de la part d'Olivier ECREPONT, nouvelle recrue de la C.E.A.C.E. Le groupe s'est quitté vers minuit

*" et bin ty sot, je nsai nin si te lsé, mais les pites biloutes du sud y zaiment te bin vnir din chnord "*

Traduction : et bien vous autres, je ne sais pas si vous le savez, mais les petits copains du sud aiment bien venir dans le nord.

**EXPERTISES IMMOBILIÈRES, FONCIÈRES ET COMMERCIALES**



Valeurs locatives  
habitations/commerces

**Un savoir-faire de Père en Fils  
depuis plus de 60 ans**

2 avenue Julien – 63000 CLERMONT-FERRAND  
Tel : 04.73.29.25.70 – e.mail : [esteve.immobilier@wanadoo.fr](mailto:esteve.immobilier@wanadoo.fr)



**Barbin Associés Assurances**  
Centre d'Études de Retraites et de Prévoyance Sociale  
*La réponse Assurée pour la Performance Économique*

**Votre partenaire professionnel vous accompagne aussi  
pour la Retraite, la Prévoyance  
avec ses principales compagnies**

AGF, AVIVA, GENERALI, MORNAY...

**Interrogez nous !**

[www.barbin.fr](http://www.barbin.fr) - [clfd@barbin.fr](mailto:clfd@barbin.fr)  
T : 04 73 43 09 09 - F : 04 73 93 59 36

## Signature de PROTOCOLE entre :

La Chambre Nationale des Architectes Agréés, Maîtres d'œuvre, Métreurs, Experts (C.N.A.M.O.M.E.) et notre chambre, la C.E.A.C.E.

C'est le 7 mars que nous avons signé à Marseille le protocole régissant les accords et relations de nos deux Chambres à l'occasion des journées de préparation du salon du C.E.M.O.B. (Conseil Européen de la Maîtrise d'Oeuvre en Bâtiment) qui se tiendra en septembre 2008 à Strasbourg.

Journée marquante s'il en est puisque nous liant à une chambre forte de 400 membres, et d'un dynamisme à faire « trembler les cocotiers ». Il faut dire que le Président M. BARBE avait bien fait les choses en souhaitant que cette signature se fasse en présence de nombreux participants et notamment de : François DESORMIERE, Président de la Société Nationale des Ingénieurs Professionnels de France (S.N.I.P.F.), 3000 membres, avec laquelle nous avons déjà signé protocole lors de notre A.G de 2007 à Luxembourg, Christian BARBIE, Président de l'Académie d'Architecture d'Intérieur (A.A.I.), 100 Membres, Linda IJALVA, Présidente de l'Union Nationale des Architectes d'Intérieurs Désignés (U.N.A.I.D.), Jean-François BASSO, Président par intérim de la Chambre Nationale des Experts Immobiliers (C.N.E.I.), 370 membres. Par ailleurs tous membres du C.E.M.O.B.

Notre étonnement fut grand lorsque, après avoir rappelé ce qu'était le C.E.M.O.B., le Président Christian BARBE s'adressant à notre Présidente Liliane ESTEVE ainsi qu'à votre serviteur, nous proposa de nous associer aux travaux de préparation du premier Salon Européen de la Maîtrise d'Oeuvre en Bâtiment qui se tiendra au Palais des Expositions de Strasbourg les 25, 26 et 27 septembre prochains ; ce salon s'inscrivant dans la continuité du Congrès de Cheverny de 2007 où notre

Présidente avait été invitée. Encore faut-il savoir que, à Strasbourg, le salon réunira, dans un hall de 6000m2 environ, 120 industriels exposants auxquels s'ajouteront conférenciers et Services Publics, que l'organisateur E.G.I.D.E à qui est confié la logistique, attend plus de 15.000 visiteurs de France et de l'étranger au cours de ce week-end, que plus de 500 chambres seront réservées et que nous y tiendrons stand.

Nous n'étions pas au bout de nos surprises. Le Président BARBE nous précisant que nous pouvions dès à présent considérer que nous faisons partie intégrante du Conseil Européen de la Maîtrise d'Oeuvre.

Sachez encore que de part notre agrément au parlement Européen, notre Présidente a pu obtenir qu'une allocution-débat suivie d'un apéritif en présence de Parlementaires Européens se tienne dans l'hémicycle du Parlement.

Bien sûr, vous serez informés dans le détail de ces journées afin de vous permettre d'y participer par l'envoi de plaquettes, site Internet spécifique à cette manifestation, communiqué de presse, campagne de mailing et autres moyens d'information justifiant de ce salon reflet de haute teneur en compétence mais là encore le Président C. BARBE vous en parlera bien mieux que moi, fin mai à Nice.

Vous l'aurez compris, ce protocole signé avec le C.N.A.M.O.M.E., faisant suite à celui signé avec la S.N.I.P.F., nous entraîne dans le tourbillon généré par une force centripète, fruit de la volonté de plus de 5.000 femmes et hommes (techniciens, ingénieurs, scientifiques, et experts), armés de la volonté d'être reconnus à leur juste valeur morale et professionnelle dans l'Europe d'aujourd'hui et de demain.

*Daniel BARBIER*



*Christian BARBE, Daniel BARBIER entourent la Présidente lors de la signature du protocole d'accord avec la C.N.A.M.O.M.E.*



**Société d'Etudes et d'Ingénierie en Bâtiment**



28 avenue d'Alsace - 59100 ROUBAIX  
Tel : 03.20.68.56.56 - Fax : 03.20.68.56.57  
www.seib-ingenierie.com - E-mail : beseib@wanadoo.fr  
SARL au capital de 60.000€



### Lille en scène

C'est dans une salle comble avec une mise en scène parfaite comme en a l'habitude la Faculté Libre de Droit de Lille, animée par le Doyen Alexis MASSART, que la remise des diplômes Master et DU d'Expertise Judiciaire a eu lieu le 25 janvier.

La marraine de la promotion, Madame Rachida DATI, Garde des Sceaux et Ministre de la Justice, a fait l'honneur de présenter un discours fort et sincère pour encourager les étudiants en Droit dans leur choix de représenter la justice française. C'est son Directeur de Cabinet et Conseiller d'Etat, Monsieur Patrick Gérard, qui a présenté et commenté chaleureusement cette intervention sur vidéo.



Les membres de la C.E.A.C.E. ayant reçu le diplôme :

François ALLAN, Isabelle BABOU, Claude BARNICHE, Philippe CANAPA, Florence DHAUSSY, Julien DUPRIEZ, Marc GAILLARD, Jean-Yves LE BOULANGER, Christian ROUSSELLE et Jean-Claude SCHLINGER.



### Petit-déjeuner au Luxembourg

Dans le cadre des relations économiques et politiques qu'entretient la C.E.A.C.E., il existe au Grand Duché du Luxembourg des rencontres mensuelles dites « Les croissants de la Chambre », organisées par la Chambre Française de Commerce du Luxembourg.

Liliane ESTEVE, Présidente de la C.E.A.C.E., a inscrit notre Chambre parmi les entreprises Françaises, Luxembourgeoises, Allemandes, Américaines et organismes représentés en permanence auprès de cette Chambre de Commerce dynamique.

Jean NAVEAUX, représentant la C.E.A.C.E. au Grand Duché et moi-même, Délégué Régional Alsace-Lorraine, assurons tour à tour ensemble cette représentation à toutes les réunions.

Les « Croissants de la Chambre », ce sont des petits-déjeuners débat, une fois par mois ou déjeuners ou dîners. Le prochain déjeuner à Luxembourg du 29 avril 2008, notre

Présidente, Jean NAVEAUX et Jean-Paul SCHNEIDER représentent la Chambre.

Les réunions portent sur un thème particulier, exposé par un ou plusieurs conférenciers.

Les sujets débattus revêtent un aspect professionnel, allant de la transmission de patrimoine dans les PME – PMI, à l'assurance des retraites, le management au féminin, les entreprises transfrontalières, la négociation durable, en passant par la formation des RH, le recrutement, la gestion économique,... pour ne citer que ce qui a été débattu en 2007.

Ces rencontres où se côtoient souvent les mêmes personnes représentant leurs entreprises, parviennent à créer des opportunités professionnelles génératrices de contacts. Il serait sans doute bon de généraliser cette pratique en France, dans les Chambres de Commerce, Chambres de Métiers, ou Jeunes Chambres Economiques....

*Claude BARNICHE*



Province de Luxembourg

## ETUDE TECHNIQUE

### Evaluation des tréfonds - exemple de la RATP

*Informations relevées d'une formation continue à l'Ecole des Ponts.*

#### Régime juridique du tréfonds

Selon l'article 552, alinéa 1er du Code Civil « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ». La question posée est de savoir s'il peut y avoir dissociation de la surface et du tréfonds. La Cour de Cassation a reconnu que le dessous peut être détaché du sol. Le tréfonds a donc un statut juridique autonome.

L'étendue des droits du propriétaire du sol sur le sous-sol est définie par la théorie de la division en volumes. Chaque volume est repéré par des cotes cadastrales et des cotes NGF.

#### Indemnisation

Selon l'article L. 13-13 du code de l'expropriation, « les indemnités doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ».

Avant le barème Lassalle, l'indemnité symbolique offerte par la RATP s'appliquait aux emprises de grande profondeur (25m). Après un jugement survenu le 19 janvier 1966, la valeur du tréfonds est fonction de la valeur du sol et les possibilités d'utilisation selon la nature des couches géologiques, de la profondeur de l'emprise (environ 30m) et son étendue horizontale par rapport à la superficie de l'ensemble du terrain, ses possibilités d'utilisation rentable du sol et sous-sol et enfin, la dévalorisation de l'ensemble immobilier résultant de la perte du tréfonds.

#### Le barème Lasalle

Arrêt de Cour d'Appel du 29 mars 1972. Selon l'expert Lasalle, la valeur du tréfonds est inversement proportionnelle à la profondeur. C'est la loi de décroissance.  $T = K/H$ . les divisions par palier sont de 3m. K est le coefficient numérique fixe qui caractérise cette loi (90). H est la profondeur de l'emprise. Ex. : à 6m :  $90/6 = 15$ . La valeur du tréfonds est égale à 15% de la valeur superficielle. Le postulat qui en ressort est qu'à 30m, le tréfonds n'a plus de valeur.

#### Evolution de la méthode de calcul

Après de nombreuses décisions en Cour d'Appel, les nombreux dossiers lors de la construction de la ligne Météore, des experts missionnés en 1993 ont proposé une méthode mieux adaptée à l'évolution des techniques et des contraintes.

La loi de croissance est conservée ; les tranches de 30m sont abandonnées ; application de correctifs en fonction de 3 facteurs : la nature des constructions existantes, la qualité des sols en dessous, le niveau d'eau dans le sol. En 1995, un arrêt stipule que de 0 à 3,5m, le propriétaire d'un immeuble conserve 100% de la valeur de son terrain. De 3,5m à 6,5m, la valeur est de 30%.

L'arrêt prend en compte la réalité économique, à savoir la capacité du tréfonds à recevoir des constructions souterraines et leur potentiel de rentabilité ; la prise en compte de la nappe phréatique, car en dessous, la construction de parking est onéreuse.

La Cour d'Appel apporte donc des correctifs en excluant dans le calcul de l'indemnité un coefficient de construction « juridiquement critiquable » mais crée un nouveau coefficient, le coefficient de configuration du terrain pouvant varier de 0,8 à 1,5 est laissée à l'appréciation des juges.

Tandis que les experts déclarent qu'il n'y a pas de dépréciation du surplus, la construction de parking de 2 ou 3 niveaux étant possible, la Cour d'Appel considère que l'emprise en tréfonds entraîne logiquement une dépréciation du bien.

Nathalie VAUCHERET  
Expert Evaluateur Foncier

## 1<sup>ères</sup> expériences judiciaires

*Devenir expert judiciaire est souvent la consécration de nombreuses années d'expérience. La première mission tant attendue peut parfois être amusante, difficile voire traumatisante...*

*Trois de nos confrères nous ont fait part de leur première expérience...*



### Comment gérer une première mission

Par Bruno DELAHODDE,  
Expert près la Cour d'Appel de Grenoble, Economiste de la Construction

Après avoir effectué trois demandes d'admission, la réponse favorable de la Cour d'Appel est arrivée en 2005. Devenir "expert près la Cour d'Appel de Grenoble", c'était la reconnaissance d'une longue carrière dans le bâtiment commencée en 1969 !

La prestation de serment a eu lieu dans une salle d'audience du TGI de Grenoble, rassemblant les experts dans un cadre moderne et majestueux, avec la présence de magistrats en robe apportant la solennité à cette cérémonie. "Je jure d'apporter mon concours à la Justice, d'accomplir ma mission, de faire mon rapport et de donner mon avis en mon honneur et en ma conscience". Le texte du serment des experts est lu par le Président de la Cour d'Appel, et chaque nouvel expert, à l'appel de son nom, déclare d'une voix haute et forte en levant la main droite : "Je le jure !".

La première mission est arrivée 3 mois plus tard, par un épais courrier du TGI annonçant le détail de la mission et les questions techniques du Juge. Le point de départ réel de cette mission n'est pas tant la désignation de l'expert, que le dépôt de la consignation auprès du greffe du tribunal, définissant le délai imparti.

#### L'accedit et le rapport

La première difficulté était d'organiser la réunion contradictoire (accedit) des parties et de leurs conseils. Le délai en découlant a permis d'étudier les pièces demandées par l'expert dans sa lettre de convocation. La réunion se déroule avant de clore le rapport. Elle a pour but d'informer les parties des déclarations qui leur ont été faites à la fois par eux et par des tiers, de leur faire part des constatations que ces experts ont faites et de permettre aux parties, de prendre connaissance de

l'ensemble des documents qui serviront pour rédiger le rapport d'expertise.

A la fin de cette réunion les experts indiquent que chacune des parties peut leur remettre ou peuvent leur faire parvenir leurs observations qu'on appelle aussi des "dires".

Cela permet également à l'expert de visiter les lieux, constater les éléments matériels, se faire expliquer l'historique des événements,... Ces informations sont denses et l'expert doit garder à l'esprit les questions du Juge afin de ne retenir que les informations directement liées avec le litige. L'expert ne doit en aucun cas rechercher un compromis entre les parties.

Puis vient la rédaction d'un pré-rapport dans lequel figurent les justificatifs nécessaires à la compréhension des arguments présentés. Il inclut l'avis de l'expert sur les dires et ses propres conclusions.

Tout au long de l'expertise, il m'est apparu important de maintenir le contact avec le "juge chargé des experts". Je n'ai pas hésité, pour cette première mission, à le questionner et le tenir au courant de l'avancement des opérations et des difficultés rencontrées. Le rapport final envoyé, il ne me restait plus qu'à attendre l'ordonnance de taxation accompagnée du règlement de la mission.

*Nous rappelons que notre confrère Bruno DELAHODDE, a été nommé expert, l'année de l'obtention du Diplôme Universitaire d'Expertise Judiciaire à la Faculté Libre de Droit de Lille.*

*"Je jure d'apporter mon concours à la Justice, d'accomplir ma mission, de faire mon rapport et de donner mon avis en mon honneur et en ma conscience".*

## Les vicissitudes d'un expert balistique

Par Jean-Claude SCHLINGER,

Expert balistique près la Cour d'Appel de Paris, agréé par la Cour de Cassation



A voir les séries TV, les experts sont des techniciens avertis des scènes de crime qui maîtrisent aussi bien la balistique, la biologie, que les recherches ADN, la chimie des matériaux, ou la médecine légale. Au risque de décevoir les téléspectateurs, la réalité est moins romantique. L'expertise balistique, outre la connaissance des armes, des munitions et de la balistique, demande de bonnes notions d'anatomie, de mécanique, de chimie, de physique et de mathématiques.

En débutant en 1967, j'ai rendu visite au seul expert indépendant à l'époque près la Cour d'Appel de Paris. A la question comment on devient expert, il a répondu : « tu vas apprendre le métier d'armurier, beaucoup travailler pour acquérir tout ce qu'il faut savoir, et tu viendras me revoir dans vingt ans ! ». Il ne s'est pas trompé, j'ai été inscrit en 1985, 18 ans plus tard. Le jour où la nomination arrive, après ces longues années d'effort, on est fier, certes, mais totalement démuni, et pas certain d'être à la hauteur pour la première mission qu'on ne sait par quel bout prendre. On demande conseil aux anciens qui répondent élégamment « Tu n'as qu'à te débrouiller, personne ne m'a aidé lorsque j'ai débuté... ».

Voyons ce que demande le juge : décrire une arme et des cartouches : ça va. Etudier les pièces de procédure : on devrait s'en sortir. Assister à l'autopsie : Là, les choses se gâtent. Nuit blanche la veille du jour fatidique, nausées et malaise pendant. La première autopsie a été digne d'une mise en scène pour film policier avec le rôle de l'assistant cynique, l'arrivée théâtrale du cadavre, la présentation des « outils », l'indifférence des personnes de l'identité judiciaire et enfin le médecin imperturbable dans ses opérations de découpage et extractions d'organes, le tout agrémenté d'une odeur insupportable.

Il a fallu détailler la blessure béante, en mesurer la taille, repérer l'emplacement des projectiles, faire les prises de vue pour déterminer la trajectoire et la distance de tir. De retour au laboratoire, il faut établir le rapport d'assistance à autopsie, revoir les photos, les « disséquer ». Puis viennent les opérations techniques consistant à examiner les scellés, déterminer le type de cartouche utilisé, la distance de tir et la position de la victime et du tireur. Cette première autopsie hante encore certaines nuits. C'est encore une épreuve, elle n'est plus traumatisante. Le souci d'effectuer les constatations balistiques dépasse maintenant les appréhensions.

Ensuite, c'est la reconstitution. Le quartier et l'appartement dans lequel s'est produit le drame sont miséreux. Alcool, chômage, disputes et c'est le drame. Le mari prend le fusil et tire.

Le juge d'instruction lui demande de donner sa version des faits. Ses explications sont confuses mais il saisit l'arme, se met à pleurer et se dirige vers le policier qui

joue le rôle de sa femme. Là, il est calme et déterminé, comme s'il tuait pour la seconde fois.

Je signale au magistrat que les positions et la tenue du fusil sont incompatibles avec la trajectoire constatée dans le corps de la victime. De même, la distance entre la bouche du canon et le point d'impact sur la poitrine est de 6 mètres alors que les essais de tir ont prouvé que le coup de feu a été tiré entre 2 et 3 mètres. Je place les protagonistes dans des positions compatibles avec la blessure, et la trajectoire est matérialisée.

Quelques semaines plus tard, le rapport est transmis au magistrat, sept mois après la date de la mission. Trois ans après, c'est le témoignage aux assises. Il a fallu se replonger dans le rapport et en réaliser la synthèse. Je tente de paraître sûr de moi devant la cour très impressionnante, tandis que j'ai l'impression d'avoir tout oublié. A la barre, sur une question de l'avocat général, j'explique comment ont été mesurées la sensibilité de la détente et déterminée la distance de tir. Tout se passe bien finalement, les questions sont techniques.

L'avocat de la défense m'interroge à son tour : « Monsieur l'expert, est-ce qu'à votre avis mon client a pu appuyer accidentellement sur la détente sous l'effet de la colère ? »

La question me déstabilise. Je rappelle que le fusil est en bon état, que le mécanisme est fiable et que pour tirer un coup de feu, il faut nécessairement appuyer sur la détente et exercer une pression de l'ordre de 3700 g. « Monsieur l'expert, vous n'avez pas répondu à ma question ! Est-ce que sous l'effet du stress et de la dispute, le coup de feu a pu être involontaire? » Je me sens pris au piège. Malgré mon embarras, je me dis qu'il ne faut pas se laisser embarquer dans le subjectif et s'en tenir aux éléments matériels. Je répète mes constatations précédentes concernant le fonctionnement du fusil, sans tomber dans le piège du défenseur, ce qui agace prodigieusement l'avocat et satisfait le Président et l'avocat général.

Je sais que mon témoignage n'a pas été favorable à l'accusé qui a été condamné à 13 ans de prison mais je n'ai fait que mon travail, en conscience et en toute indépendance, malgré le poids de la responsabilité qui m'écrase. Plus de vingt ans après et plus de mille rapports, sachant que souvent mon travail a contribué à condamner des hommes, cette responsabilité est toujours présente, mais je sais aussi que j'ai apporté ma participation à la manifestation de la vérité.

L'expertise est une école de modestie où chacun ne peut progresser qu'en remettant sans cesse en cause ses connaissances et ses méthodes de travail. Je ne regrette qu'une chose aujourd'hui, c'est de ne pouvoir encore bénéficier de vingt ans de travail, pour continuer cette aventure exceptionnelle.

*L'expertise est une école de modestie où chacun ne peut progresser qu'en remettant sans cesse en cause ses connaissances et ses méthodes de travail.*



## Reconstitution réussie

Par Claude BARNICHE,  
Expert près la Cour d'Appel de Metz, matériel, bris de machines, installations industrielles, VRD

J'entrais à peine dans la profession, et pour l'expert conseil des compagnies d'assurances que j'étais, cela consistait à apprendre ce qu'on ne peut pas apprendre à l'école : l'expérience et la maturité.

Ce jour là, l'inspecteur me demande de l'accompagner sur la reconstitution judiciaire d'un accident dans lequel une camionnette (et non un van) qui transportait un cheval de trait s'était retournée du côté centripète du virage.

Connaissez-vous beaucoup de cas où un véhicule prenant un virage bascule du côté centripète du virage ? C'est un fait curieux.

Le conducteur accusait le fabricant du véhicule. L'inspecteur et moi assistions à cette reconstitution en tant que représentants du fabricant du véhicule, lequel contestait que son véhicule était frappé d'un vice.

Sous un beau soleil, tout le monde était présent y compris le juge. L'expert avait bien fait les choses, il voulait une reconstitution et avait réquisitionné un véhicule identique et un cheval approximativement de même poids. L'expert se mit au volant et demanda au juge de prendre place à côté de lui. Le véhicule démarra, pris le virage et...se coucha côté centripète du virage.

L'expert et le juge bien heureusement ne furent que très légèrement blessés et ils sortirent du véhicule aidés par les gendarmes qui assuraient la sécurité. Mais avocats et inspecteurs se retenaient de rire car "pour une reconstitution, c'était d'un réalisme saisissant" comme le soulignait l'avocat à son confrère.

Pour ma part, je songeais à ce qui m'attendait dans ce métier... Après réflexion, en la note que je remettais à l'inspecteur, j'expliquais que lorsqu'un véhicule transporte un animal d'un certain poids (le cheval pesant plus de 500kg), celui-ci a tendance à vouloir se pencher du côté inverse à la force centrifuge. C'est ce qui s'était passé à deux reprises, le cheval s'était porté du côté de la cloison centripète du véhicule lorsqu'il avait abordé le virage. C'était cette surcharge sur une ligne d'essieux qui avait fait basculer le véhicule qui roulait trop lentement pour pallier ce phénomène. Il était sans doute inutile de faire une reconstitution pour expliquer cet accident, mais il n'en restait pas moins que la reconstitution m'avait impressionné et aussi amusé.

*Cela consistait à apprendre ce qu'on ne peut pas apprendre à l'école : l'expérience et la maturité.*

## FORMATION

### Un confrère a testé ...

#### Edilaix, édition juridique immobilière

La société Edilaix est surtout connue pour l'édition « Annales des Loyers » qu'elle publie depuis 60 ans, revue qui traite des baux de loyers d'habitation, ainsi que propriété commerciale, rurale et immobilière, basée sur l'actualité légale et jurisprudentielle.

Depuis 2000, la société publie d'autres collections, telles que des Points de Droit, des guides juridiques, des actes de colloques, questions et réponses, dictionnaires spécialisés, ... concernant la propriété commerciale, rurale et immobilière.

En 2008, l'activité s'élargit à la formation juridique par

des Maîtres de conférences et avocats. Elles se déroulent par demi-journées sur Aix-en-Provence. Les formations sont ciblées, destinées à des praticiens : avocats, experts, notaires, agents immobiliers, pour mettre à jour des connaissances dans le cadre de réformes, nouvelles réglementations, ...

Renseignements : [www.edilaix.com](http://www.edilaix.com)

Votre consœur Nathalie Vaucheret a suivi par exemple la formation « Autorisations et Déclarations d'Urbanisme » dans le cadre de la réforme du permis de construire du 1er octobre 2007.

## Expertise en Belgique

### Le P.A.E. : Procédure Avis Energétique

Cette procédure a été mise en place en Belgique (région Wallonne et Bruxelles) ainsi qu'en Hollande afin de contribuer à la réalisation d'économies d'énergie, dans le cadre du protocole de Kyoto. Elle rentre dans le cadre des réglementations européennes et sera en vigueur en Belgique francophone le 01/01/2009 pour les ventes de logements.

Le P.A.E. est initié à partir d'une démarche volontaire du client qui souhaite améliorer ses consommations d'énergie et obtenir ainsi des subventions de l'Etat, à hauteur maximale de 70% de l'investissement réalisé. L'auditeur P.A.E. doit donc être agréé par la région Wallonne. La validité du document est de 10 ans.

Cette procédure consiste en une étude thermique détaillée du logement sur la partie enveloppe, système de chauffage et production d'eau chaude ainsi que climatisation, suivie de recommandations adaptées permettant des économies d'énergie.

Le coût de l'audit est de l'ordre de 1000 euros, dont une partie (environ 430 €) sera prise en charge par la région Wallonne. Sur les éventuels travaux réalisés par le client, des primes seront également attribuées, ainsi que du crédit d'impôt (250 €).

La formation des auditeurs (après acceptation sur dossier technique) est réalisée par la région Wallonne et dure 40 heures. Elle est suivie d'un passage d'examen écrits et oraux. Des pré-requis importants sont exigés pour faire acte de candidature.

Les auditeurs retenus seront contingentés (environ 250) et devront mettre en ligne sur le site de la région Wallonne les audits réalisés, afin que des contrôles puissent être réalisés pour l'obtention des subventions.

Le dossier final comprend environ 90 pages sur les trois volets : détail enveloppe, systèmes et recommandations.

Une certification des bâtiments sera également mise en place en 2009. Celle-ci s'appellera P.E.B. Performance Energétique des Bâtiments. Elle concernera l'ensemble des bâtiments, logements tertiaires bureaux.

Les demandeurs pour participer à la formation sont à adresser à [www.regionwallonne.be](http://www.regionwallonne.be).



Christian TESSE  
[www.tesse-expertise-batiment.com](http://www.tesse-expertise-batiment.com)

## Actualités européennes

### Espace unique de paiement

Depuis janvier 2008, un système unique de paiement en euros a vu le jour : SEPA (single Euro Payments Areas).

Pour toute personne ayant un compte bancaire dans cet espace européen peut désormais effectuer des paiements transfrontaliers dans les mêmes conditions que dans son pays si sa banque adhère au SEPA. Sont concernés les virements, paiements par carte et prélèvements (ces deux derniers moyens pour 2010).

#### Ce que le projet SEPA change pour les entreprises

Les entreprises actives dans plusieurs pays étaient jusqu'à présent obligées de gérer des comptes dans tous ces pays, avec des règles différentes pour initier et recevoir des paiements sur ces comptes. Le projet SEPA leur permet de simplifier fortement la gestion des paiements en leur offrant la possibilité, si elles le souhaitent, de centraliser leurs opérations sur un seul

compte qui peut être localisé dans n'importe quel pays au sein de l'espace SEPA. Les relations des entreprises avec leurs partenaires (clients/fournisseurs) en sont ainsi simplifiées.

Plus généralement, le projet SEPA se traduit par des gains de productivité et des économies d'échelle pour les entreprises : optimisation de la gestion des flux de trésorerie, simplification et automatisation de la chaîne factures/paiements. Le projet SEPA facilite également les opérations transfrontalières pour les entreprises qui n'étaient pour l'instant actives que sur un seul marché, ce qui renforce l'ouverture du marché européen.

Les entreprises bénéficient aussi du renforcement de la concurrence dans le secteur des paiements et de la modernisation induite par le projet SEPA. Toutes les entreprises européennes pourront ainsi avoir accès au meilleur niveau de service disponible en Europe.



## Point sur la réforme des successions et libéralités

La Loi du 23 juin 2006 entrée en vigueur le 1er janvier 2007 a apporté des modifications importantes pour s'adapter aux évolutions sociologiques de la société.

- Donation : il est désormais possible de répartir ses biens entre enfants et petits-enfants ou bien favoriser uniquement ses petits-enfants
- Donation-partage : il est possible de faire une seule donation-partage au profit de tous les enfants du couple, issus ou non de l'union
- Réserve : un héritier réservataire peut renoncer à tout ou partie de sa réserve avant le décès en signant un pacte successoral. Le bénéficiaire peut être un membre de la famille ou un tiers.
- Partage : la réforme apporte plus de souplesse au partage pour sortir d'une indivision. Les copartageants peuvent mettre en demeure l'héritier qui ne se

prononce pas. Ce dernier dispose alors de 3 mois pour se faire représenter par un mandataire. Les héritiers peuvent ainsi procéder à un partage amiable et non judiciaire.

- Poursuite d'une activité : dans une petite entreprise, le décès du chef d'entreprise n'entraîne plus la cessation d'activité. Un pacte posthume permet de favoriser la poursuite de l'entreprise. Il désigne un mandataire chargé d'administrer la succession.
- Pacs : la situation patrimoniale des couples pacsés est désormais proche de celle des époux séparés de biens. Chaque partenaire conserve l'administration de ses biens personnels. Ils peuvent cependant opter pour le régime antérieur d'indivision ou bien pour une indivision distinguant les biens propres de chacun et les biens indivis.

Source : revue  
« Conseil des Notaires »

## La réforme des autorisations d'urbanisme de 2007

### Zoom sur les lotissements

Le lotissement se définit désormais comme une opération d'aménagement. Les plus importantes nouveautés sont que cette opération peut être réalisée sur plusieurs propriétés foncières et ne consiste plus en une division d'une seule propriété. Toute division constitue un lotissement et il n'existe plus de seuil de trois lots.

Ce qui demeure inchangé : la division doit être destinée à l'implantation de bâtiments, ce qui exclut toujours la division du bâti ; les divisions foncières portent toujours sur une période de dix ans.

L'objectif de la modification concernant l'unité foncière ne semble pas servir à un propriétaire pour pouvoir aménager des parcelles non contiguës mais plutôt de permettre à plusieurs propriétaires de réaliser une opération commune.

A noter cependant concernant les procédures qu'une distinction est faite entre des lotissements simples et des lotissements classiques. Les premiers font l'objet d'une déclaration préalable et les seconds d'un permis d'aménager. Les critères portent à la fois sur le nombre de divisions (plus de deux lots) et sur les voies et équipements prévus.

## Pompes à chaleur et crédit d'impôt

Les installations de pompes à chaleur ont le vent en poupe et nombreux sont les commerciaux de toutes sortes dans ce secteur. Une bonne installation accompagnée d'une approche professionnelle des besoins en énergie est très intéressante du point de vue de la consommation en énergie et permet surtout d'obtenir un crédit d'impôt. Ce crédit rentre dans le cadre de l'arrêté du 12 décembre 2005 pris pour l'application de l'article 200 quater du code général des impôts relatif aux dépenses d'équipements de l'habitation principale.

Les modalités générales sont les suivantes :  
Sont éligibles à l'avantage fiscal les pompes à chaleur air/air ayant un coefficient de performance supérieur ou égal à 3 pour une température extérieure de + 7°C (norme d'essai 14511-2) qui remplissent les critères cumulatifs suivants :

Equipements de type multisplit ou gainable centralisés sur une unité extérieure dont le fonctionnement est garanti par le fabricant jusqu'à une température extérieure de moins 15 °C

Chacune des pièces de vie est équipée d'une part d'une unité terminale ou d'un diffuseur et d'un organe de régulation.

La pompe à chaleur air/air avec ses compléments intégrés assure le chauffage de l'habitation principale dans son ensemble. La puissance calorifique thermodynamique restituée est au moins égale à 5 kw à une température extérieure de + 7 °C.

L'installation finale des équipements mentionnés doit être contrôlée et acceptée par un organisme d'inspection accrédité selon la norme EN ISO/CEI 17020

Modalité d'obtention du crédit d'impôt :  
Il faut envoyer au centre des impôts l'original de la facture d'installation acquittée ainsi que le certificat de l'organisme d'inspection. En respectant ces modalités, un crédit d'impôt de 50% du montant du matériel (la main d'œuvre ne rentre pas en ligne de compte) est accordé.

Source : Bulletin officiel des impôts  
5 B-17-07 n°88 du 11 juillet 2007

## Mise aux normes des ascenseurs

Nous avons soumis un article du journal le Parisien du 31 janvier à notre confère Noël TAILLANDIER pour avoir son avis d'expert.



« La loi impose une mise aux normes des ascenseurs d'ici à juillet. Elle ne pourra être respectée. Cinq bailleurs sociaux dénoncent une situation devenue intolérable pour des centaines de milliers de locataires. Les ascensoristes, sont débordés. (...) La France possède le parc d'ascenseurs le plus vétuste d'Europe. 60 % des cabines ont plus de 20 ans.

Conséquence : chaque année, près de 150 000 personnes sont bloquées entre deux étages. Une loi votée en 2003 imposait pourtant une mise aux normes progressive afin de prévenir les pannes et surtout les drames. Presque cinq ans après, deux tiers des ascenseurs doivent encore être modernisés.

Malgré les milliers de chantiers (...) (et) la création d'un diplôme de technicien d'ascenseur en 2006, les premières échéances de modernisation ne pourront pas être tenues. Un délai supplémentaire pourrait être accordé, mais il ne suffira pas à résorber le manque. « Fin 2007, seulement 25 à 30 % du parc d'ascenseurs respecte les nouvelles normes », indique Jean-Pierre Cadeau, de la fédération des ascensoristes. Il estime à 1 500 le nombre de techniciens supplémentaires qu'il faudrait embaucher chaque année pendant dix ans simplement pour répondre à la demande. (...)

### Commentaire

« 2 ascenseurs sur 3 ne sont pas aux normes ». Ceci est vrai et c'est même plus que ça car sur les 475.000 ascenseurs en France, seuls sont « aux normes » ceux marqués « CE ». C'est à dire depuis le 24/08/2000. C'est à la suite de plusieurs accidents mortels ou très graves qu'une loi a été votée fixant les nouvelles règles en matière d'ascenseurs. Cette Loi 2003-590 du 2/07/2003, dite aussi « De Robien » et son bataillon de textes réglementaires comportent trois volets :

*C'est à la suite de plusieurs accidents mortels ou très graves qu'une loi a été votée au parlement fixant les nouvelles règles en matière d'ascenseurs en France.*

- 1- Obligation d'équiper les ascenseurs de dispositifs de sécurité en 3 étapes = 2008, 2013 et 2018.
- 2- Obligation d'entretien par des contrats écrits.
- 3- Obligation de contrôle technique tous les 5 ans par un organisme habilité.

**Travaux** : coût global estimé = 8 milliards €. L'objectif principal est de mettre les ascenseurs anciens au même niveau de sécurité que les ascenseurs construits selon la Directive Européenne Ascenseurs. A fin 2007, environ 20% des ascenseurs ont été mis en conformité pour la 1ère étape.

La plus grosse difficulté se situe au niveau des entreprises qui manquent de milliers de techniciens. Peu de chance que la date du 2 juillet soit respectée. Le gouvernement a donc décidé de reporter la date du 3/07/2008 pour les travaux au 31/12/2010. Les contrôles techniques seront aussi décalés (nous sommes dans l'attente de la parution de ce nouveau décret).

**Entretien** : un arrêté du 18/11/2004 fixe les nouvelles conditions d'entretien, annulant celui du 11/03/1977. Aujourd'hui, la plus grande partie des ascenseurs sont entretenus selon ce nouveau texte. Les prix ont baissé pour les gros contrats (plus de 10/12 ascenseurs) et ont augmenté pour les autres. A noter que le contrat prévoit dorénavant toutes les interventions pour personnes bloquées.

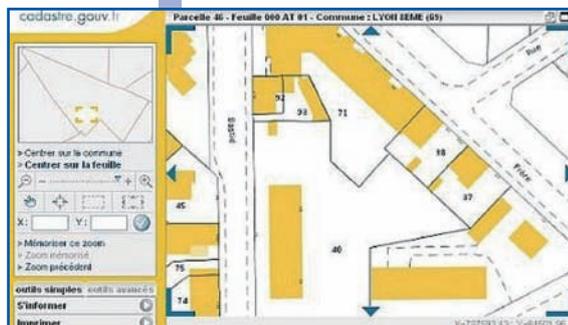
**Contrôle technique** : c'est une nouvelle obligation à réaliser tous les 5 ans qui doit être effectuée par un organisme ou une personne habilitée. C'est une nouvelle charge pour les propriétaires d'ascenseurs mais qui devrait permettre de déceler les ascenseurs dangereux.

**Conclusion** : globalement, toutes ces mesures doivent permettre, à terme, une amélioration de la sécurité liée à l'exploitation des ascenseurs, que ce soit pour les usagers comme pour les intervenants même si le prix à payer peut paraître très important.

## Le cadastre désormais sur Internet

Plus besoin de se déplacer pour consulter la propriété des terrains et bâtis. Dès aujourd'hui, 150 000 plans cadastraux sont accessibles en ligne. Avec la mise en place par la Direction générale des impôts du site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), les particuliers comme les professionnels peuvent accéder au plan cadastral souhaité. La mise en ligne des plans se fait de façon progressive et d'ici à la mi-février, 600 000 plans seront accessibles en ligne.

Le site du cadastre comporte un volet «consultation» en libre accès permettant d'accéder à certaines données associées à chaque parcelle de terrain : orientation, numéro d'identification, échelle de la représentation par exemple. La recherche d'un plan s'effectue simplement en tapant l'adresse du lieu recherché. Il est alors possible d'en éditer des extraits, de les imprimer ou encore d'effectuer des mesures avec les outils du site très simples à utiliser. Une autre option permet de commander des fichiers cartographiques numériques sur papier ou sur CD. Le cadastre permet d'identifier chaque parcelle de terrain sur les 36 000 communes françaises par un numéro et ainsi de retrouver son propriétaire. Le cadastre est un document d'approche qui permet de se faire une première idée sur un terrain ou un bâtiment.



## Adhésion à la S.N.I.P.F.

### DEVENIR INGENIEUR CERTIFIE

- Si vous occupez une fonction d'Ingénieur,
- Si vous êtes en situation de cadre,

Vous pouvez faire certifier vos compétences auprès de :

L'ORGANISME  
CERTIFICATEUR DE LA S.N.I.P.F.  
Accrédité par le COFRAC  
sous le n° 4.0010

#### Contact :

Centre 270 – Avenue de  
Lardenne – 31100 TOULOUSE

Tel. : 05.34.5044.03  
Fax : 05.34.5048.66

[snipf.certification@wanadoo.fr](mailto:snipf.certification@wanadoo.fr)

<http://www.snipf.org>

## BLOC-NOTE



### Mise en place d'un observatoire de l'immobilier

En région Ile-de-France ou dans les grandes villes, il n'est pas difficile d'obtenir des références de prix de transactions, que ce soit les bases de données notariales ou autres sites spécialisés. En province et dans les petites villes notamment, les informations sont très spartiates, voire difficiles à récupérer.

Une initiative a été prise dans le Gard pour mettre en place un observatoire de l'immobilier, destiné dans un premier temps aux agences immobilières et réalisé par ces dernières. L'immobilier dans cette région au marché à la fois local et touristique est un thème qui passionne aussi bien vendeurs qu'acquéreurs. Les professionnels, eux, au centre de l'offre et la demande, sont souvent contraints à un rôle de spectateurs et malgré leur expérience et conseils, ne parviennent pas à maintenir une offre cohérente.

La société L'Observatoire de l'immobilier et les agences participantes ont mis en place une grille de prix qui s'adresse aux professionnels afin de leur donner un outil clair et précis pour évaluer les biens à la vente. Le système est déjà utilisé à la Réunion et donne de bons résultats. Les agences ont défini ensemble les gammes et les critères qui permettent de classer chaque bien, maison en pierres, villa ou appartement, ainsi que les segmentations par localisation géographique. La première matrice basée sur les transactions réalisées en 2007 est sortie fin mars.

Il ne sera certes pas facile aux agents immobiliers d'imposer une grille de prix, mais il est certain que cette démarche apportera une réelle preuve de compétence et d'adhésion à une éthique et volonté de proposer des biens au juste prix et de réguler un marché parfois disparate.



### Envoyez vos articles

La revue « Expert Info » est un support de communication important pour notre chambre aussi bien en interne qu'en externe, puisqu'elle est notamment distribuée au niveau national dans les tribunaux et Cours d'Appel.

Contribuez à enrichir cette revue en envoyant vos propositions d'articles ou en recommandant des articles de personnalités externes.

L'équipe de la rédaction vous en remercie par avance.

Contact : Nathalie VAUCHERET - tél : 06 81 46 08 66 - [nvaucheret@aol.com](mailto:nvaucheret@aol.com)



## ADHESION À LA C.E.A.C.E

Vous souhaitez adhérer à la C.E.A.C.E. ?

Les demandes d'admission sont à retirer auprès du secrétariat de la chambre à la Présidence :

2, avenue Julien – Résidence Blaise Pascal - 63000 Clermont-Ferrand.  
Tél. 04.73.29.25.70.

En fonction de leur expérience judiciaire ou formation juridique, les experts seront admis sur avis de la Commission Admission et décision du Conseil d'Administration en tant que membre agréé, membre adhérent ou membre stagiaire.

## INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION - ICC

T4-2006	T1-2007	T2-07	T3-07	T4-07
1406	1385	1435	1443	1474

Base 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 1953

## INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS - IRL

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'IRL publié chaque trimestre par l'INSEE, sert de base pour la révision des loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Tableau des valeurs de l'indice de référence des loyers  
Référence 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 1998

Période	Indice de référence des loyers	Variation annuelle en %	Date de parution (1)
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	115,12	+1,81	16/04/2008
4 <sup>e</sup> trimestre 2007	114,30	+1,36	14/02/2008
3 <sup>e</sup> trimestre 2007	113,68	+1,11	14/02/2008
2 <sup>e</sup> trimestre 2007	113,37	+1,24	14/02/2008
1 <sup>er</sup> trimestre 2007	113,07	+1,44	14/02/2008
4 <sup>e</sup> trimestre 2006	112,77	///	14/02/2008
3 <sup>e</sup> trimestre 2006	112,43	///	14/02/2008
2 <sup>e</sup> trimestre 2006	111,98	///	14/02/2008
1 <sup>er</sup> trimestre 2006	111,47	///	14/02/2008

## INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION - IPC

SEPTEMBRE 2007

France entière (métropole et DOM), base 100 en 1998

Parution au Journal Officiel le 14/10/2007

L'IPC est l'instrument de mesure, entre deux périodes données, de la variation du niveau général des prix sur le territoire français. Il s'agit des prix des biens et des services proposés aux consommateurs sur l'ensemble du territoire.

Séries hors tabac	Ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé	117,35
	Ensemble des ménages	117,45
Série incluant le tabac	Ensemble des ménages	118,70

## SMIC

Année	Smic horaire brut en euros	Smic mensuel brut en euros pour 151,67h de travail	Smic mensuel brut en euros pour 169h de travail	Date de parution au JO
2007	8,44	1280,07	///	29/06/2007
2006	8,27	1254,28	///	30/06/2006

## VALEURS DE L'INDICE NATIONAL DU BÂTIMENT - BTo1

BASE 100 EN JANVIER 1974

Le dernier indice BTo1 connu est celui de décembre 2007, publié au Journal Officiel du 29 septembre 2007. Il est de 767,2.

L'indice BTo1 est la référence officielle de révision des prix de construction qui mesure l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment.





### Siège Administratif

2, avenue Julien  
63000 Clermont-Ferrand - FRANCE  
Tél. : 04 73 29 25 70 - Fax : 04 73 35 49 51  
email : ceace-experts@orange.fr

### Siège Social

11 & 13 bd Grande Duchesse Charlotte  
L1331 Luxembourg

Site internet : [www.ceace.eu](http://www.ceace.eu)